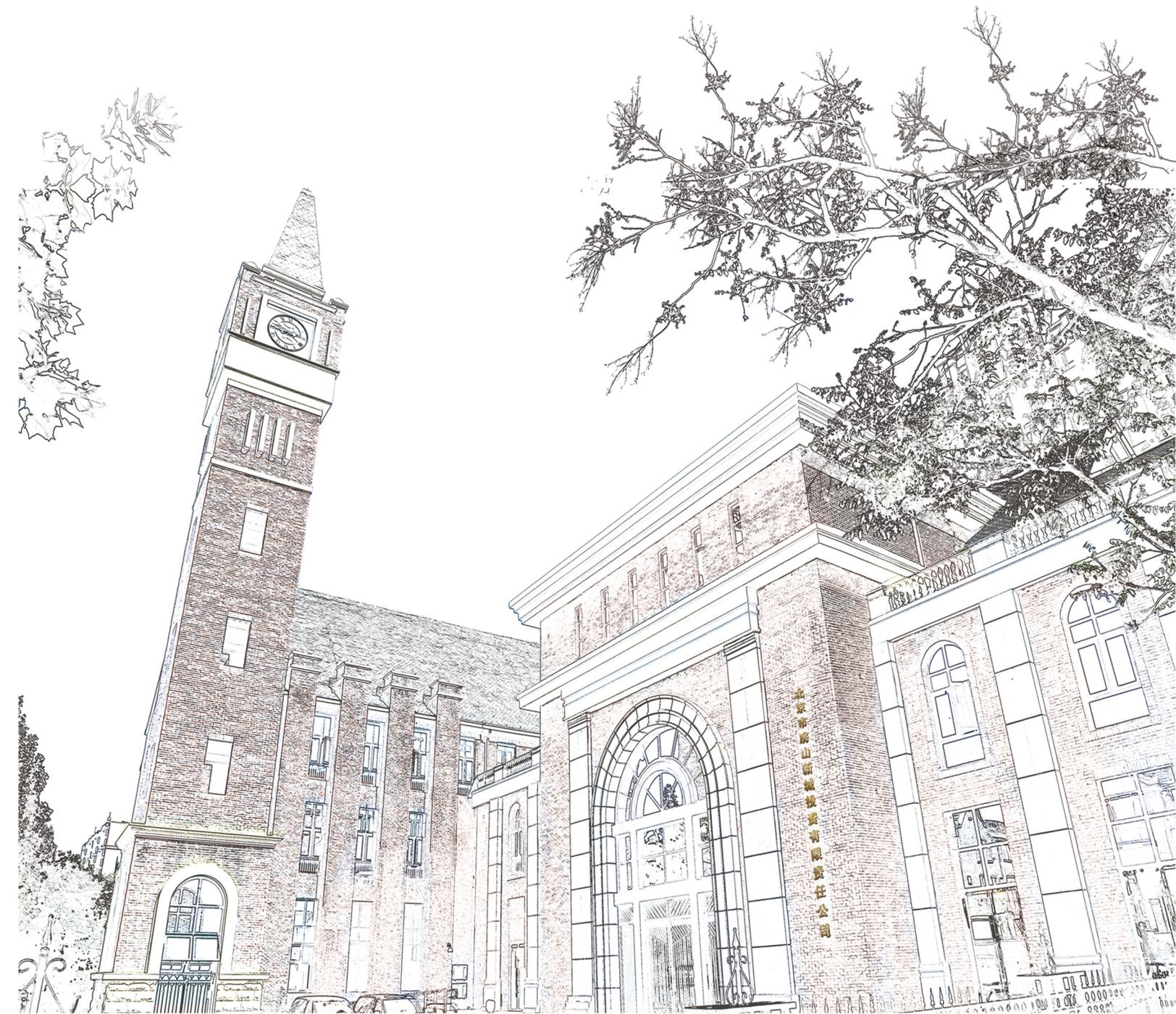


新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

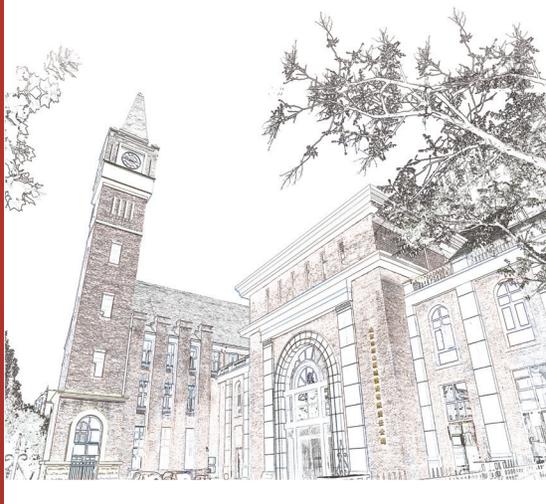
2023年 11月刊



新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2023年 11月刊



2023年 11月刊

主办

北京市房山新城投资有限责任公司

总 编 / 城投智汇

地 址 / 北京市房山区长阳镇祥云街 8 号院 1 号楼

邮 编 / 102400

电 话 / 010-57531228

传 真 / 010-57531137

邮 箱 / ctzh666@sina.com

FUTURE CITY

目录

CONTENTS

新城动态 News in Future City

热点新闻 02-08

新城关注 Attention in Future City

房山快讯 09-11

市场分析 12-16

规划窗口 16-21

政策研究 22-24

热点新闻

以调研之“钥”·得发展之“解” 新城投公司党总支书记、董事长朱婧璘讲授主题教育专题党课

为扎实推进学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，切实以党的创新理论夯实思想根基、推动工作。10月23日上午，新城投公司党总支书记、董事长朱婧璘讲授题为《以调研之“钥”，得发展之“解”》的专题党课，公司全体参会聆听。

朱婧璘同志，系统阐述了调查研究内涵、意义、原则，讲述了党史关于调查研究的具体实践，习近平总书记如何做调查研究，并对新城投公司如何开展调查研究指明方向。

会议强调，公司全体要深入贯彻“六个必须坚持”重要论断，勇于挑担子，主动把自身工作融入党和国家事业大格局。

一是坚持人民至上

抓好公司承接的学校、医院等重大民生项目建设管理，抓好灾后文旅项目的建设运营。

二是坚持自信自立

把追求一流作为一条标准、一种状态，高标准、高品质建设安置房、学校、医院等工程。

三是坚持守正创新

深刻把握文化和旅游深度融合发展规律，盘活房山丰厚文化资源，以文化赋能旅游发展。

四是坚持问题导向

利用好调查研究这项传家宝，把调研成果转化为推动公司高质量发展的“金点子”。



五是坚持系统观念

围绕未来房山区发展方向，深耕土地开发、工程建设等业务，用全域性思维做活资产运营、企业服务、文旅产业。

六是坚持胸怀天下

在房山区域发展大局中全力以赴，抓好重大项目节点，圆满完成区委区政府交办的各项任务。

会议要求：

公司全体要深刻领会主题教育的重大意义。坚持党建引领，提升精细化管理水平，打造高素质人才队伍。聚焦高质量发展，着力打造百姓满意民生工程，推动房山文旅产业华丽蝶变。

“心有所信，方能致远”。下一

步，新城投公司将自觉“躬身入局”，主动“赴约”主题教育。紧紧围绕“三



区一节点”战略功能新定位，发扬“舍我其谁、勇扛重任”的担当精神和“咬紧牙关、迎难而上”的拼搏精神，全力推进“六大房山”建设，努力在房山热土上作出更多“新城贡献”。

(来源：党建工作部)

新城投公司深入内蒙古察右中旗库伦苏木 调研帮扶资金落实情况

为加快推进脱贫攻坚成果同乡村振兴战略有效衔接，按照房山区委区政府工作部署，新城投公司积极参与“万企兴万村”帮扶工作，自2021年起与察右中旗库伦苏木第二嘎查确认结对帮扶关系，在产业、教育、公益等领域开展帮扶工作。



10月23日至24日，房山区人大常委会党组副书记、常务副主任、区总工会主席齐文东带队深入内蒙古察右中旗就京蒙重点帮扶项目建设情况

进行考察调研，新城投公司随行调研。

新城投公司到察右中旗库伦苏木，就近三年帮扶资金落实情况开展



实地调研并参加座谈会。会上，第二嘎查交流了嘎查基本情况、产业发展、帮扶资金落实情况等。随后，新城投公司向第二嘎查捐款169000元，用于牲畜品种改良、羊棚等基础设施改善、学生补助等。

苏木党委书记高巴雅尔对新城投

公司的大力帮扶表示感谢，并赠送“情系百姓办实事 爱心帮扶暖人心”的锦旗。他表示，在房山企业的热情关怀和帮助下，库伦苏木为村集体经济购置了农机具、改良了蓄种，发展壮大村集体经济。



下一步，新城投公司将继续勇担国企责任，助力察右中旗库伦苏木第二嘎查地区产业可持续发展、脱贫农户稳定增收，为巩固拓展脱贫攻坚成果、推进乡村振兴提供重要支撑。

(来源：党建工作部)

突出重点抓攻坚，全力以赴保目标 新城投公司召开2023年三季度工作总结会暨四季度工作部署会

10月24日，新城投公司召开2023年三季度工作总结暨四季度工作部署会，公司领导班子及全体员工参会。

总经理欧新刚从指标完成、内部管理、业务开展及抗洪救灾工作四方面对公司三季度工作进行了全面总结。

1. 针对如何提升项目推进速度提出“四要”



一要加强计划执行力度，二要加

强督办力度，三要加强主动性，四要加强看齐意识。

2. 针对人员配置提出“三要”

一要加快人员招聘速度，二要发挥人才利用的最大价值，三要加快薪酬绩效考核的优化调整。

3. 针对部门管理提出“五个标准化”

一是设计管理标准化。二是工程

管理标准化。三是成本管理标准化。四是供应商库标准化。五是运营管理标准化。

最后从职能、项目管理、重点项目实施三个方面对四季度工作分别进行了详细部署。



▶▶ 压实工作责任 ◀◀

为全面完成区委区政府下达的各项任务，压实责任，班子成员依次述职，各部门、子公司负责人宣读四季度重点任务清单、对赌节点。项目负责人围绕“保交房、保开工、保供地、保开馆”进行表态发言。

▶▶ 表彰先进环节 ◀◀

随后，会议进行了组织单元及优

秀个人表彰,包括参与抗洪救灾人员。同时访谈了几位代表,他们用实际行动诠释了“新城精神”,用真实故事彰显了“新城温度”。



▶▶ 总结讲话环节 ◀◀

董事长朱婧璜提出:

季度总结会意义重大,要回顾、总结、梳理、动员,要把季度总结会开成凝聚思想,教育员工、提升能力的课堂。她对各部门、个人进行了点评,点出了工作亮点和不足,指出了工作重点和方向。

她明确:

四季度一要抓好思想建设,突破

惯性思维,培养有解思维。二要抓好重点项目推动,主动向前,结果导向。三要抓好人员管理,丰富管理形式,促进业务发展。



她要求:

要直面困难,创造性解决问题,做出实绩,要主动作为,不等不靠,凡事创一流。全体员工跟上节奏,积极发扬“舍我其谁、勇扛重任”的担当精神和“咬紧牙关、迎难而上”的拼搏精神。聚焦重点任务目标,高质高效落实,圆满完成各项任务,为建设“六大房山”贡献新城力量。

(来源:运营管理部)



北京理工大学附属实验学校高中部项目主体结构封顶

2023年10月26日上午，新城投公司建设管理的北京市理工大学附属实验学校项目主体结构封顶仪式在施工现场举行。新城投公司副总经理邓凯、良乡大学城管理委员会杨杰、北京六建集团有限责任公司副总经理周文武等领导出席了本次仪式。

北京理工大学附属实验学校高中部项目总建筑面积2.52万平方米，项目于4月正式开始施工，现已完成主体结构封顶。该工程是为解决房山区高中入学需求的北京市重点工程，受



到房山区委区政府高度重视。

下一步，新城投公司将继续科学组织、高效统筹，保安全、抓质量，

确保项目按期交付。为解决房山区教育事业贡献新城力量！

(来源：项目二部)

国企匠心 不负期许 新城投公司琉璃河安置房项目正式交付！

琉璃河畔，燕都古城旁。琉璃河两村安置房，实现了从一纸蓝图到共赴美好，实现了从筑梦生活到品质兑现！

11月5日上午8点30分，琉璃河两村安置房项目彩旗招展，盛装以待，迎来第一批回家业主。一幅“归家”美好画卷正在徐徐展开 ...

**满满仪式感
让归家美不胜收**

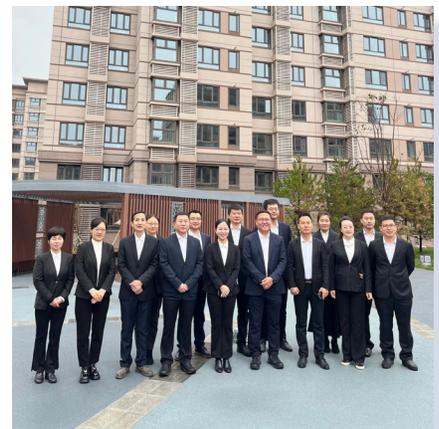
从市政道路延伸到项目的红地毯，从签到、核实资料、物业手续办理到验房、收房等一系列交付流程，工作人员都执礼相迎、贴心指引，给每一位回迁百姓带来满满的归家仪式感。

**国企“匠人”精心细作
硬核实力难掩光芒**

精品工程需要时间的沉淀和无数人持之以恒的努力。新城投公司始终以国企匠心精神，坚守品质，用心雕琢细节，将国企担当烙印在每一处设计和建设里。

新房交付是美好生活的起点。琉璃河两村安置房受到了区委区政府及两村百姓的肯定。接下来，新城投公司将继续勇担国企重任，发扬新城精神，建设匠心工程，为“六大房山”建设贡献新城力量！

(来源：项目二部、党建工作部)



匠心筑精品——新城投公司京西安置房项目 首批次主体结构全面封顶



29.9 万平方米，总建筑面积约 86.3 万平方米，其中住宅建筑面积约 41.6 万平方米，最大建筑高度 21.3 米，地上 6 层，地下 3 层，项目建成后共可提供 4584 套房源。该工程是改善百姓居住环境的重要民生项目、北京市重点工程，承载着腾退群众的热切期盼，受到房山区区委区政府的高度重视。

2023 年 11 月 1 日上午，随着最后一方混凝土的浇筑，由新城投公司建设管理的房山区京西安置房项目实现了首批次楼栋主体结构全面封顶，标志着工程建设进入了二次结构和装饰装修阶段，朝着 2023 年 12 月底前一标段全面封顶的目标迈出了稳健的一步。

新城投公司总经理欧新刚、中建一局子公司中建智地董事长樊飞军、房山区住房城乡建设委副主任隗伟、房山区城市管理委副主任郭珺、房山区生态环境局副局长郑雷、青龙湖镇



副镇长沈长全、北京市规划自然资源委房山分局相关领导出席了本次仪式。

房山区京西安置房项目工程体量大、专业配合多。项目位于青龙湖镇，项目共分为五个标段，占地面积约为



下一步，项目团队将继续坚持高标准、严要求，科学、高效推进项目实施和工程建设，把京西安置房项目建设成为房山区的样板工程和精品工程，确保项目如期竣工交付，早日实现百姓安居梦！

(来源：城投嘉业公司)

绿茵驰骋“足”够精彩，新城男子足球队喜获季军佳绩

足球象征激情，绿茵代表希望。10 月 27 日，房山区总工会第三届“创城杯”职工五人制足球比赛如期举办，来自房山区各委办局、乡镇、国企等 16 支精英球队齐聚一堂，共赴赛场。

新城投公司男子足球队由总经理

欧新刚担任领队，精选 15 名队员，驰骋绿茵草地，尽显新城风采！

球员们个个精神饱满、斗志昂扬，稳扎稳打、沉着应战，传接球、停球、防守、射门……既展现了新城人奋勇拼搏、积极向上、团结进取的精神风貌，也为给大家带来了

一场场酣畅淋漓的精彩比赛。

经过三天的激烈比拼，新城投公司在本次比赛中取得第三名的好成绩。

接下来，新城投公司工会将持续开展员工喜闻乐见的各类文体活动，以“足球、篮球、乒乓球、羽毛球、健身舞蹈”五大俱乐部为抓手，带动

员工以积极进取的精神投入工作，把比赛中展现出来的韧劲和精气神带到工作中去。比学赶超，争先创优，全面助力“六大房山”建设，为“一区一城”新房山建设贡献力量。

(来源：综合管理部、党建工作部)



学首钢 强担当 忆冬奥 创未来 ——新城投公司主题团建活动重磅来袭!



永定河畔，石景山旁，苍山碧水间，首钢这座钢铁之城巍然矗立，历经百年沧桑巨变。夏奥休眠了一座城，冬奥又唤醒了这座城，从此首钢与奥运结下不解情缘……

上半场

为加强公司队伍建设，增进员工

相互了解，培养团队精神和协作意识，领略首钢风采，感悟冬奥精神。2023年10月31日，新城投公司在石景山区首钢园开展“一起向未来”主题团建活动。

趣味游戏赚积分，合作拼搏才会赢。本次团建活动精心安排了四项破冰游戏“激情节拍、蛟龙出海、能量

传递、一圈到底”，两项团队拓展活动“模拟射击、真人CS”。每个游戏环节不仅考验个人意志力、创造力，还要求注重团队协作意识、默契度。

活动过程中，各组成员纷纷摩拳擦掌，制订战术、活动身体、熟悉场地、认真练习。加油声和呐喊声此起彼伏，现场氛围热烈而紧张!

经过上午激烈角逐，产生了冠亚军季军，让我们来看看他们飒爽英姿吧！



上半场

下午，大家走进百年首钢，远眺雄伟壮观的冷却塔，看“旧物”换新颜，重新焕发勃勃生机。来到冬奥滑雪大跳台，近距离感受“科技+历史+体育”的文化交融，重温“胸怀大局，自信开放，迎难而上，追求卓越，共创未来”的冬奥精神。穿越群明湖湖心岛，漫步群明湖长廊，感受“钢”“柔”相济、科学发展的新首钢。走进三高炉平台，触摸老工业遗存，追忆首钢昔日的恢弘气魄。途经“六工汇”，见证曾经的老工业区散发出新时代的艺术气息和商业魅力。

学首钢、强担当，忆冬奥、创未来。此次团建活动不仅让员工们领略了百年首钢风貌，还为他们提供了一个难得的放松和交流的机会。下一步，公司将厚植“以公司为家促团结”的文化理念，致力于企业发展、员工成长，持续关心员工、关爱员工，不断开创公司发展新局面，共创新城辉煌未来。



(来源：综合管理部、党建工作部)



>> 在这里你会看到公司的业务成果、课题研究、专项报告，也可以看到领导们、同事们的经验分享。你也想让大家了解你在做什么吗？你是不是也有好的经验可以共享？

区领导围绕构建“高精尖”经济结构 到区属国有企业调研



11月6日，区委书记邹劲松带队，围绕“学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，构建‘高精尖’经济结构”到区属国有企业开展“四下基层”调研。

在房山新城投资有限责任公司，邹劲松边察看边听取随行汇报，详细了解公司基本情况、公司运营管理模式及企业文化等，察看职工之家建设情况，听取相关工作汇报。

随后召开座谈会，听取区国资委关于区属国有企业总体情况及下一步发展思路的汇报。区属国有企业逐一发言，围绕企业生产经营、存在问题、下一步工作思路进行深入交流。

邹劲松对区国资委及其区属国有企业各项工作给予充分肯定，指出，

区属国有企业在全区城市建设、产业发展、民生保障等方面提供了重要经济支撑，尤其是在灾后重建工作中作出突出贡献。此次调研不仅是要充分肯定成绩，更重要的是要通过分析问题，找准解决方法，狠抓落实，进一步明确发展目标，坚定信心、攻坚克难，力争把国有企业发展得更好。

邹劲松强调，要提高政治站位。旗帜鲜明讲政治，坚决贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，坚持和落实“两个毫不动摇”。要全面加强党对国有企业的领导，不断推进“党建入章”，“双向进入、交叉任职”，党组织前置研究重大事项等工作，确保国有企业的发展始终沿着正确的政治方向。要认清形势。区属国有企业

要按照新的形势发展需要，转变管理思路，立足本身，把握市场规律，充分发挥主观能动性，提升标准化、规范化品质，降低管理成本，走高质量发展路线。

邹劲松强调，各区属国有企业要明确下一步发展思路。全面调研，稳中求进，通过改革、提质、增效把国有企业做强做优做大。要多措并举防范化解经营风险，明确企业发展定位，分类施策，促进可持续发展。各级党组织和领导干部要坚定拥护“两个确立”、坚决做到“两个维护”，用实际行动践行对党忠诚，坚决贯彻落实党中央决策部署、市委工作要求和区委工作安排。在加强政治建设的同时，也要加强区属国有企业的思想建设、

组织建设、作风建设、纪律建设，把制度建设贯穿其中，促进国有企业高质量发展。要积极为国企发展排忧解难。区国资委既要负起监管责任，也

要加强服务，联合各部门、各单位，积极帮助国企化解矛盾、解决问题，盘活利用低效国有土地，为房山招商引资、构建“高精尖”经济结构提供

一定承载空间，全力推进“六大房山”建设。

区领导张厚明、吴计亮参加。

(来源：房山区融媒体中心)

奔跑在初冬 房山半马鸣枪开赛

11月12日上午8时，第56届公园半程马拉松北京公开赛暨房山半程马拉松赛在房山区鸣枪开赛。房山区委书记邹劲松，北京市体育局副局长陈杰，区委副书记、区长阳波，区委副书记、政法委书记暴剑出席活动。

此次赛事为房山区首场由中国田协认证的A类半程马拉松赛事，吸引了来自全国各地的5000余名选手。

赛道以房山新城风貌与自然生态美景为结合点，串联起城市、公园与自然景色的协调之美。

赛道起点设置在房山区清苑北街，线路途经熙悦天街、首创奥特莱斯等地标性商业区，穿过良乡大学城，赛道后半程是新城滨水森林公园、小

清河两岸，让选手们不仅能享受饱富含氧离子的清新空气，更能体会房山的美景，切实感受“大美房山”的建设成果。

此次活动亮点纷呈，从路线设置到活动安排，从沿途点位到支撑活动，处处体现了以跑步为媒、助力赋能地区经济社会高质量发展的办赛理念。

赛事旨在通过积极的体育运动，向全社会展示房山区的新活力，展现红色房山、活力房山、精致房山、大美房山、平安房山、幸福房山的宏伟蓝图！

今年7月29日至8月2日，房山经历了“23·7”特大暴雨自然灾害。为助力房山区灾后重建工作，赛事组

委会特开辟500个慈善名额，所得善款全部捐献于房山区史家营乡用于灾后恢复重建。赛事组委会希望通过这样的善举，为房山区的重建工作贡献一份奔跑的力量。

本次比赛按照中国田协标准运营，赛前筹划、赛事服务、赛道补给、文化氛围等方面深受参赛者好评。高起点、高规格、严要求、严准绳，本届赛事用完善的竞赛组织、温暖的赛道服务、特色的文化体验，为房山区城市发展注入新活力，也让房山区在古老文化和现代生机的相互融合下，闪耀出更多星光和可能性，为推动“六大房山”建设持续不断贡献力量。赛事组委会将以此为契机，不断推动马



拉松赛事运营水平更上一层楼，推动体育事业发展和长足进步。



区领导吴计亮、佟刚、张明智、李进伟、胡建光、高武军、朱峰、靳璐、



刘金辉参加活动。

(来源：房山区融媒体中心)



区领导围绕加强党的建设 推动乡村振兴到区农业农村局调研

11月14日，区委书记邹劲松带队，围绕“学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，加强党的建设，推动乡村振兴”到区农业农村局调研。区委副书记、政法委书记暴剑参加调研。

邹劲松一行先后前往区经管站合同科、宅基地管理专班、区新农村建设中心村镇建设部，详细了解镇村农用地承包、美丽乡村建设推进情况。随后召开座谈会，听取区农业农村局落实“百村示范、千村振兴”工程和高质量全面推进乡村振兴等工作开展情况的汇报，与会人员进行深入交流。

邹劲松充分肯定区委农工委、区农业农村局近年来工作取得的成绩。指出，区农业农村局旗帜鲜明讲政治，结合主题教育，努力推动乡村振兴。“三农”干部队伍有担当、讲奉献，持续

开展城乡结合部重点地区整治，有条不紊推进美丽乡村建设等。“23·7”特大暴雨灾害后，区农业农村局在推动农业恢复、保障群众温暖过冬方面主动作为，成效显著。

邹劲松强调，要进一步提高政治站位。坚定不移学习贯彻习近平总书记和党中央关于“三农”工作的重要指示批示精神、关于“三农”工作的重要路线方针政策，在学懂、弄通、做实上下功夫，坚持用习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑、指导实践、推动工作，贯彻落实习近平总书记在北京、河北考察灾后恢复重建工作时的重要讲话精神，按照市委工作要求，进一步提高农业科技化水平、推动美丽乡村建设、实现农民共同富裕。要以“百村示范、千村振兴”工程为契机，全面推进乡村振兴。要

加强基层党组织建设。增强乡村产业造血功能，做到一村一策。大力推进美丽乡村建设，推动城乡基础设施一体化、公共服务均等化。深化党建引领，完善村民自治体系，加强农村基层治理。邹劲松指出，人才是乡村振兴的关键，要鼓励乡贤返乡，鼓励大学生回农村创业。要落实全面从严治党要求，为乡村振兴提供坚强的政治保障。区委要加强对“三农”工作的领导，落实好五级书记抓乡村振兴。区农业农村局要发挥好牵头作用，各部门各成员单位要协同配合，加强人才培养、搭建交流平台、强化纪律意识。结合第二批主题教育和巡察巡视，落实好整改提升。

区领导佟刚、李进伟、尹航参加调研。

(来源：房山区融媒体中心)

市场分析

多地重回“价高者得”时代土拍市场规则或迎“大变局”

在提振楼市消费、加速存量去化的“银十”，各地土拍市场运行状况亦备受关注。在房地产业内人士看来，上海市和江苏省苏州市等地近期土拍整体热度并不及以前如10月18日举行的苏州土拍，超过

7成地块以底价成交。在土拍市场热度有所下降之时，安徽省合肥市、福建省厦门市等多座房地产热点城市土拍规则迎来调整，不再限制地价，被外界解读为土拍市场或重回“价高者得”时代“从统计数据来看，

核心城市的土地月度成交面积一直处于持续回落的状态。”研究人员表示，“在多数城市土地市场低迷的情况之下取消土地拍卖中的地价限制措施的城市也会越来越多。”

(来源：中证网)

百城首套平均房贷利率低至 3.88%
一线城市仍保持较高水平

尽管10月份LPR（贷款市场报价利率）维持不变，但在近期多城宽信贷政策逐步落地背景下，购房信贷环境进一步宽松，带动10月份以来整体房贷利率走低。贝壳研究院数据显示，10月份百城首、二套平均房贷利率分别降至3.88%、4.44%。与此同时，本月银行平均放款周期为20天，与上月持平，维持较快的放款速度。

具体来看，一线城市中，10月份首、二套房贷利率分别为4.38%、4.88%，较上个月分别降低10BP、7BP；其中深圳分别降低40BP、30BP至4.1%、4.50%，与广州持平；京沪暂未有变化，为全国最高水平。二线城市首套房贷利率维持上月的3.88%，二套利率为4.45%，较上月降低10BP。三四线城市首、二套房贷利率分别降低2BP、14BP至3.85%、4.41%。

据了解，一线城市房贷利率仍

保持较高水平，尤其是北京、上海均处在全国最高水平。数据显示，在利率方面，百城中仅有一线城市首套利率高于4%，14个城市二套利率高于4.4%。

中指研究院市场研究总监陈文静对记者表示，10月份房贷利率创新低的原因是，一方面，监管部门落地相关政策后，各地方积极跟进调整房贷利率。相比于首套房，二套房贷利率下降幅度更大。另一方面，各地继续根据当地实际情况下调房贷利率，降低购房成本。

此外，今年以来下调购房首付比例的城市不断涌现。据贝壳研究院监测，首付比方面，百城中九成以上城市已执行商贷首套

最低20%、二套最低30%的首付比。

9月份以来，各地政策出台频次加快，全面落实首套住房“认房不用认贷”，供给端政策支持力度也在加强，核心城市政策效果有所显现。

诸葛数据研究中心高级分析师陈霄对记者表示，政策落地节奏加快，核心城市政策效应逐步传递至市场端，带动市场呈现修复态势。

陈文静表示，预计房贷利率仍将呈现小幅下行趋势。

(来源：证券日报)



北京丰台区两宗住宅地块揽金 130.3 亿元

10月31日，北京土地市场迎来丰台区两宗住宅用地出让，最终一宗触顶摇号、一宗溢价成交，共计成交金额 130.3 亿元。

据悉，此次出让的两宗地块均位于丰台区花乡街道，起始总价 117 亿元，两宗地块吸引了中海、华润+首开、中建东孚、金茂、大悦城 6 家房企报名。

从土拍结果来看，京土储挂（丰）[2023]053 号地块由中海以 54.4 亿元竞得，溢价率 6.67%；京土储挂（丰）[2023]054 号地块由中建东孚以地价上限 75.9 亿元摇号斩获，溢价率 15%，两宗地块出让金累计超百亿元。

具体来看，京土储挂（丰）[2023]053 号地块即北京市丰台区地铁九号线郭公庄车辆段项目（三期）1518-614、L08 地块，该地块用地性质为 R2 二类居住用地、A61 机构养老设施用地，地块土地面积 58385.047 平方米，建筑控制规模 24684 平方米，起始总价 51 亿元，设定土地合理上限价格 58.65 亿元。

该地块经过中海、华润 & 首开 17 轮竞价后，最终由北京中海地产有限公司以地价 54.4 亿元摘得，成交楼面价 43630 元/平方米，溢价率 6.67%。

另一宗地块为京土储挂（丰）[2023]054 号地块，即北京市丰台

区地铁九号线郭公庄车辆段项目（三期）1518-621、629、627 地块，地块用地性质为 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A334 托幼用地。按照出让信息，该地块土地面积 70124.928 平方米，建筑控制规模 168318 平方米，起始总价 66 亿元，设定土地合理上限价格 75.9 亿元。

该地块经过现场 27 轮竞价后触及地价上限并进入摇号环节。共有中建东孚、中海、华润、首开 4 家房企参与摇号，最终由上海中建东孚投资发展有限公司摇号摘得，成交楼面价 45093 元/平方米，溢价率 15%。

（来源：中房网）

存量房贷利率调整近尾声

随着存量首套房、“二套转首套”相继“降息”，存量房贷利率下调已接近尾声，多家银行相继透露调整“成绩单”。10月29日，兴业银行近日发布公告称，该行存量房

贷利率调整惠及近百万客户。同时，建设银行、农业银行也相继透露了存量房贷利率调整进展，下调后，房贷客户利息负担减少，提前还款趋势下降。不过，随着存量房贷利

率的调整，银行净息差压力也进一步提升，如何控制负债端资金成本仍面临着较大挑战。

（来源：中证网）

10 月北京二手房成交放缓挂牌量创新高

继“认房不认贷”政策快速释放既有需求、成交激增之后，进入 10 月份，北京二手房市场恢复平静，市场有所降温。截

至 26 日，北京 10 月二手房成交 8478 套，同比下降 3.5%，环比上月同期下降 28.6%。10 月北京二手房挂牌量和 9 月相比增加

3%，但第四周挂牌量较第三周有所回落。

（来源：中房网）

北京公积金将执行“认房不认商贷”

11月1日起，有商业贷款记录、无公积金贷款记录，且在北京市无房的公积金缴存职工家庭，可执行首套住房公积金贷款政策。10月31日，北京住房公积金管理中心发布通知，优化住房公积金

“认房认贷”政策，宣布住房套数认定将不再考虑商业贷款情况。

9月1日，北京宣布落实“认房不认贷”政策。但该政策针对的是银行业金融机构的商业性个人住房贷款，北京住房公积金贷

款政策仍执行“认房认贷”政策，其中“贷”指的是，在人行征信系统中全国范围内的个人住房贷款记录，包括商业性住房贷款记录、住房公积金个人住房贷款记录。

(来源：房讯网)

百强房企10月业绩环比微增0.6%，11月成交不容乐观

尽管行业政策面持续宽松，但“银十”楼市整体表现不及预期，复苏动能不足，企业整体去化压力仍然较大。

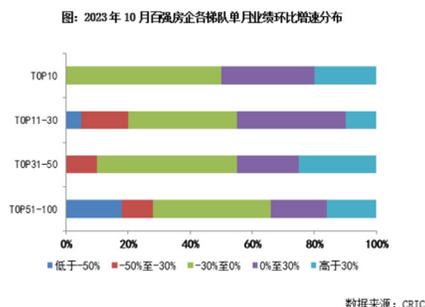
克而瑞研究中心发布的报告显示，10月份TOP100房企实现销售操盘金额4066.9亿元，环比增长0.6%；同比降低27.5%，同比降幅仍保持在较高位。从1-10月累计业绩看，达到45634.6亿元，同比降低12.8%，年内累计业绩降幅继续扩大。

销售恢复表现逊色的同时，房企拿地更呈现谨慎、集中的态势。截止10月末，仍有近五成百强房企2023年投资几乎暂停，且从新增拿地金额TOP100房企来看，有近七成企业10月份未有新增土储入账。与此同时，拿地企业“国央企积极、城投托底、民企隐身”局面仍未转变。

近六成百强房企单月业绩环比降低

报告显示，10月近六成百强房企单月业绩环比降低。从同比情况

看，目前规模房企整体仍陷负增长困局，单月和累计业绩同比降低的



企业数量均达到近八成。

其中，20家百强房企环比降幅大于30%，40家环比降幅在0-30%之间。但同时也有一些企业业绩表现相对突出，如绿城中国、碧桂园、中国中铁、路劲集团、联发集团等，均实现了单月业绩环比增长。

另外，从企业销售门槛值的变化来看，1-10月TOP10房企销售操盘金额门槛同比降低4.2%至1391亿元，TOP20门槛降低16.5%至525.5亿元。TOP30和TOP50梯队房企格局变动加剧，门槛分别同比降低19.7%和17.5%至327.5亿元和205.1亿元。TOP100房企的销售操盘金额门槛则较去年同期降低11.2%至87.4亿元。

近七成房企投资暂停

10月土地市场热度整体低迷，个别地块出现扎堆竞拍的现象，体现在企业端，则是投资愈发分化和谨慎。

从新增货值百强的梯队门槛值来看，截止10月末，新增货值百强房企门槛值为55.7亿元，与上月末相比仅增加了2.6亿元，同比仍有23%的降幅；各梯队的门槛值均同比下降，其中50强门槛值的降幅最大，降幅达到34%。

总量方面，1-10月新增货值、总价和建面百强的总额分别为25724亿元、12314亿元和10149万平方米。其中，拿地金额同比下降14%，但同比降幅比上月缩小4个百分点。

在集中度方面，10月末10强房企新增货值占63%，较上月减少3个百分点，主要是由于个别位于10强以外房企本月新增拿地较多导致。整体来看，新增货值高度集中的趋势并未有改变，且后50强房企的新增货值占比为6%，较上月继续减少1个百分点。

从各梯队的拿地销售比情况看，

表：2023年1-10月房企新增土储货值门槛值及同比变化情况（单位：亿元）

门槛值	2020年 1-10月	2021年 1-10月	2022年 1-10月	2023年 1-10月	同比变化
10强	2609.2	1947.6	823.7	687.9	-16%
20强	1429.9	1065.1	334.4	251.7	-25%
30强	908.6	754	240.3	174.1	-28%
50强	507.4	461.3	148.4	98.4	-34%
100强	181.5	187.1	72.4	55.7	-23%

数据来源：CRIC整理、企业公告

百强房企拿地销售比持续保持低位。根据报告，1-10月百强房企拿地销售比持续为0.19。分梯队来看，10强房企1-10月累计拿地销售比达到0.27，仍是各梯队中最高，且大幅领先于其他梯队；其次11-20强房企的拿地销售比为0.19，较9月末提升0.05，涨幅较大，主要得益于该梯队内的中国铁建、华发、金茂等在核心城土拍均有收获。

另据克而瑞研究中心监测，截止10月末，仍有近五成百强房企2023年投资几乎暂停，且多数集中于销售50强之后。从单月来看，拿地金额TOP100房企中，有近七成企业10月份未有新增土储入账，整体延续了二季度末投资愈发趋紧的走势。

此外，拿地金额TOP100中，央企拿地金额占比达到66%，民企仅有22%。从数量上看，城投上榜数量最多，占比达到四成。全年来看，“国企积极、城投托底、民企隐身”局面仍未转变。

11月成交不容乐观，放开土拍限价不会大幅刺激市场

克而瑞研究中心指出，当前市场信心跌至谷底，加之居民购买力不足，整体楼市还将面临较长的调整期。预判11月，供应或将低位回升，环比持增，成交则不容乐观，热点城市和热销项目个数都将持续减少。

值得注意的是，在楼市刺激政策应出尽出，限购、限贷、限售相继续解除之后，土地市场政策近期也迎来

了调整，内容涉及建议取消土地拍卖中的地价限制、建议取消远郊区容积率1.0限制等。克而瑞研究中心认为，从政策本身来看，不会大幅刺激市场热度提升，毕

竟投资回暖更多需要视市场表现和企业的销售、回款情况而定，预计接下来土地市场还会维持第三季度的整体水平和热度。

不过，土地限价的放开，会加剧土地市场冷热分化的局面，尤其是市场仍在筑底企稳过程中，企业投资更加聚焦，优质地块投资竞争度会加码。

与此同时，央企+城投+少量优质民企格局不会转变，一旦土地限价放开在多城执行，央企的优势将进一步加大，但考虑到整体市场处在底部修复阶段，企业投资继续保持理性和谨慎态势。

（来源：中房网）

央行：适时调整优化房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展

11月9日，央行发布的《中国区域金融运行报告（2023）》（以下简称《报告》）指出，保交楼金融服务扎实推进。

《报告》显示，2022年人民银行推出3500亿元保交楼专项借款，设立2000亿元保交楼贷款支持计

划，引导商业银行提供配套融资支持，满足行业合理融资需求。截至2022年末，房地产贷款余额同比增长1.5%；房地产开发贷款余额同比增长3.7%，比上年末提高2.8个百分点。分区域看，东部和西部地区房地产贷款余额同比增速分别比全国高

0.5个和0.6个百分点。

《报告》称，中国人民银行将按照党中央、国务院决策部署，精准有力实施稳健的货币政策，加大逆周期调节力度，全力做好稳增长、稳就业、稳物价工作，为实体经济提供更有力的支持。保持流动性合理充裕，保

持信贷合理增长、节奏平稳。继续发挥好已投放的政策性开发性金融工具资金作用，增强政府投资和政策激励的引导作用，有效带动激发民间投资。

关注物价走势边际变化，保持物价水平基本稳定。发挥结构性货币政策工具的带动作用，继续加大对普惠金融、绿色发展、科技创新、基础设施建设等国民经济重点领域和薄弱环节

的支持，综合施策促进区域协调发展。完善市场化利率形成和传导机制，发挥政策利率引导作用，持续释放贷款市场报价利率改革效能和存款利率市场化调整机制重要作用，推动企业融资和居民信贷成本稳中有降。构建金融有效服务实体经济的体制机制，完善金融支持科技创新体系，继续加大对企业稳岗扩岗和重点群体创业就业的金融支持力度。

适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展。兼顾好内部均衡和外部均衡，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定，坚决防范汇率超调风险。推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和防控风险能力。

(来源：中房网)

规划窗口

城市更新单元详细规划研究与探索

杨立焜，徐小黎，霍玉婷. 城市更新单元详细规划研究与探索 [J]. 中国土地, 2023 (9): 14-18.

2019年5月，中共中央、国务院印发《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，对详细规划的编制提出了新的要求。详细规划作为“五级三类”中的一种规划类型，在新的体系中亟须作出相应改革与调整，使之能承担起建设全域和全要素的国土空间用途管制制度、实现城乡“一张图”精细化规划管理、提高空间环境品质、服务政府现代化的规划治理等职能。2023年3月，自然资源部发布《关于加强国土空间详细规划工作的通知》，在国家层面提出对新时期详细规划的编制要求、相关任务安排，以及探索城市更新单元详细规划的编制和管理方法。

城市更新单元详细规划既是承接、深化、落实国土空间总体规划中关于城市更新要求和目标的重要工具，又是管理城市更新建设活动

的直接依据，在我国未来的城市建设过程中将发挥重要作用。作为一种全新的单元详细规划，其编制的理念、思路和要求都值得探索。

对城市更新与城市更新单元的认识

当前，我国已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，城市从外延式扩张向内涵式增长转变，应重视存量空间资源的开发利用。城市更新作为存量时代国土空间治理的主要手段，是低效土地再开发、老旧小区改造、历史文化保护等各类相关规划和项目的经验总和，具有丰富的内涵和外延。整体来说，城市更新以城市的高质量发展和高品质生活为根本目标，通过土地利用效率效益提升和城市空间结构优化，促进土地利用模式和城市发展模式转变，最终实现城市的“全面提质”和“合理增效”。

在国土空间规划体系中，城市更

新的原则、任务和目标通过总体规划进行统筹，再通过详细规划对具体城市更新单元和地块的用途、开发建设强度等提出管控要求并作出实施性安排。因此，城市更新单元详细规划作为详细规划的一种类型，是落实城市更新活动、核发城市更新项目规划许可、进行城市更新建设等的法定依据。国土空间背景下，相较于传统控制性详细规划，城市更新单元详细规划在落实国土空间总体规划的相关要求中强化“刚性传导、弹性引导”，更侧重体现“管理”的需求；同时，考虑完善单元内公共绿地、道路系统、开敞空间、公共配套设施等配套，优化单元功能和空间布局，提出定位、结构、规模等单元规划总体管控和引导要求，并作为下层级详细规划编制的依据。

现有详细规划对城市更新的探索与不足

详细规划至今有30多年的历程，对于指标控制已形成体系化的编制流程和实践化的可操作经验。近年来，随着对城市更新工作认识的不断丰富，在详细规划编制实践中，各地已进行了很多探索。如：上海市和广东省广州市在详细规划层面分别构建城市更新实施计划和城市更新片区策划方案，广东省深圳市将其对法定图则的调整或落实情况作为编制详细规划内容的重要组成部分。新时期国土空间规划背景下，传统控制性详细规划已无法满足“分类推动详细规划编制”的要求，城市更新单元详细规划作为空间规划体系中面向实施的规划、国土空间用途管制的重要抓手，亟须对编制进行改革和完善，以更好地适应新时期的国土空间开发和保护要求。现有详细规划在城市更新方面的不足主要表现在两方面。

以局部节点改造为主，忽视全域整体层面统筹。目前，城市更新以项目为导向，更新实践聚焦于局部项目落地，与国土空间整体战略和空间布局融合不足，忽视城市整体用地结构和布局的统筹。如：现状城市更新中过于强调就地平衡，功能以居住和商业为主，与周边空间协调不够，导致更新地块容积率过高；重大公共设施和基础设施在城市更新中存在空间碎片化问题，对于改善城市空间功能和公共配套效用不大。这种缺少统筹且碎片化的更新模式与城市整体性产生冲突，会影响城市运行系统的稳定性。

以单一专业主导为主，忽视多维系统综合施治。在现阶段城市更新规划中，单一专业主导的情况较为普遍。如：城市更新区域交通拥堵治理，实

践中往往只关注研究区域内道路网络优化和停车设施完善，却忽视了区域功能调整、城市更新区域水环境治理，往往只进行水体环境改善和滨河景观建设，却忽视了功能活力塑造。城市更新本质上是一项复杂且综合的工作，应注重公共服务提升、特色魅力塑造、生态环境改善、交通网络优化等多系统有机融合，实现人居环境品质的整体提升。

以指标体系表达为主，忽视利益主体需求平衡。城市更新既有土地收益增加、城市竞争力提升组成的经济利益驱动性，也有由地方政绩、老百姓满意度组成的政治利益驱动性，两个利益之间往往是相互冲突的。但在通过规划编制缓解两个利益主体间冲突的过程中，传统控制性详细规划趋于使用简洁明了的指标体系，导致无法充分体现公平公正内涵。如，在一个控制性详细规划内部，往往有多个城市更新片区，单个片区规划方案都符合规范要求，但多个项目叠加则出现“合成谬误”，影响局部覆盖的控制性详细规划的公平性。

城市更新需求下详细规划编制的新要求

为适应国土空间规划改革新形势，推动城市更新的高质量发展，提高详细规划管理效率，笔者认为，应从传导体系、规划策略、利益平衡、城市设计、行动单元等五方面谋篇布局，以落实新的要求。

全域层面统筹的城市更新单元传导。城市更新是存量规划的重要手段之一，在国土空间规划体系下，需要体现下级规划服从上级规划、明确传导空间载体的要求，体现对总体规划

约束指标、刚性管控要求和指导性要求的分解传导，并通过落实规划实施传导机制，提出详细规划的落实要求。因此，笔者认为，应通过构建“市域总体规划—分区总体规划—城市更新单元详细规划”空间传导体系，实现国土空间规划的统筹引领，建立总体规划目标定重点、详细规划控指标定功能的城市更新单元管控传导机制。同时，城市更新单元在不突破上位国土空间规划管控要求的基础上以及满足社区生活圈设施服务半径和建设要求的前提下，应考虑统筹分配各更新单元详细规划空间相关指标，实现单元弹性平衡，消除现有规划与城市总体需求的偏差。

多维综合治理的城市更新规划策略。城市更新的根本出发点是满足人民日益增长的美好生活需要。因此，城市更新目标转向追求品质生活和跃升城市能级，具体表现为系统性、战略性的整体统筹规划，同时也开始注重在社会、经济、文化等更加综合的方面发挥作用。笔者认为，城市更新规划策略应以整体空间构建和重点地区管控指引为支撑，以问题的紧迫性、市民关注的重要性、系统提升的完善性、示范效应的带动性为导向，面向落地实施性，全面统筹交通、市政、生态、景观、风貌等多系统的要素，编制城市更新单元详细规划；同时，考虑到各地城市发展情况的不同，城市更新单元还应强调地方特色，在统筹地方经济、社会、文化、空间、时间等多个维度的基础上，探索创新法律法规、产业结构、产权结构、基础设施、土地利用、公众参与等多领域协同的更新规划路径。

公众利益平衡的城市更新单元实施。存量规划具有与增量规划不同的特点,突出表现为:一是权利关系复杂,建设用地使用权分属于各土地使用者;二是土地收益分配需要兼顾各方,政府不能随意处置土地,城市更新单元面临多方利益平衡诉求。笔者认为,城市更新单元详细规划编制应建立在保障公共利益的基础上,尊重市场规律,对城市更新各利益相关方的合理诉求进行深入对接和协调,并在形成共识的前提下实现产权利益平衡。因此,推进城市更新单元详细规划实施应围绕政府、市场企业、权利主体三方,通过城市更新单元详细规划作为技术和管理的运作平台,在规划编制、规划技术、规划政策三方面开展实践;应考虑以平衡政府公众诉求与市场开发收益的方式,引导和控制市场主体的利益最大化,使城市更新单元详细规划成为协调多方利益主体的技术平台;应通过建立清晰可执行的政策规则,并与更新单元详细规划编制审批高度耦合,在保障公共利益供给、促进利益平衡的前提下,极大提高城市更新单元详细规划的实操性,促使城市更新单元详细规划成为管理城市更新的基本平台。

精细治理引导的详细规划城市设计。在城市从外延式扩张转变为内涵式增长的高质量发展阶段,城市设计正在向全过程、全覆盖、精细化、多维度转变,因此,城市更新单元的城市设计更加注重可操作性和落地性,而非视觉图纸与模型。城市设计需要进一步利用多学科交叉优势,分层次、分类型、有侧重地融入法定规划体系,在空间布局与形态管控中发挥纵向串

联作用,并以此提升规划的可实施性与空间治理水平。笔者认为,城市设计在存量发展背景下需要从过去或宏伟、或理想、或蓝图式的设计技术,转变成一种“共商、共建、共治”的动态治理,在详细规划层面形成覆盖“规划—建设—管理”全周期的长效运作机制;同时,考虑城市设计从以往蓝图式的空间描绘转向新旧联动的资源修补,应采取“整散结合”的设计思维,既划定有条件的建设区,又积极提升局部空间的存量价值。

强化落地实施的城市更新行动单元。在国土空间总体体系中,城市更新主要通过详细规划对具体地块用途和开发建设强度等作出实施性安排。为更好地与详细规划衔接,促进“多规合一”“多审合一”。笔者认为,应在详细规划层面建立起“城市更新单元—城市更新行动单元”分层编制、分层审批的工作机制,考虑将城市更新行动单元作为详细规划层面的一种特定类型,基于市场主导和功能传导原则进行划定和编制。同时,以城市更新单元详细规划为依据,将详细规划单元的各类规划管控和引导要求细化分解到行动单元,作为更新实施项目方案设计和实施管理的依据,从而落实公共服务设施的配置要求、统筹更新地块的容积率配置及空间开发的管控要求。

城市更新单元详细规划的编制方法和政策建议

城市更新带动空间利用从粗放到节约、由增量扩张向存量优化转变,可以更好地解决城市问题。根据城市更新背景下详细规划的新形势和新要求,笔者对城市更新单元详细规划的

编制方法和政策体系提出如下建议。

建立“刚弹结合”的单元传导体系。笔者建议,构建“市域总体规划—分区总体规划—城市更新单元详细规划—城市更新行动单元详细规划”的国土空间规划体系,并将城市更新纳入国土空间规划“一张图”,建立总体规划和分区规划定目标、定重点,详细规划建路径、控指标的城市更新规划管控机制。同时,对规模管控、底线约束、用地布局、设施分配等类型刚性指标进行分解落实,如容积率、绿地率、建筑层高等指标;对公服设施、人居环境、市政交通等要素提出弹性引导要求,如公共管理与公共服务设施位置和用地边界、非独立占地配套设施位置等。对于刚性指标来说,城市更新单元用地应严格依据上位规划和规范控制要求,并向上传导至城市更新行动单元层级,突出用地指标刚性传导控制;对于弹性指标来说,宜对指标内容在城市更新单元内进行弹性平衡,弹性平衡后规划各项指标在单元层面保持不变,且不视为修改规划,并探索确定规划弹性平衡的限定情景。

基于调查评估的多元空间提升。笔者建议,一是开展深入调查,全方位获取现状土地利用、用地权属、开发强度、建筑功能、公共设施、开发空间、环境品质、交通系统等数据;建立单元承载能力评估,校核单元开发容量与配套支撑能力,从交通、建成状况、生态环境、发展需求等方面,对空间和指标进行综合性评估,控制更新单元开发容量,降低单元容量叠加对交通及市政基础设施的承载压力。二是结合调查评估结果,开展空间多

维分析，将开敞空间、绿化廊道、生态资源、建筑风貌等多系统进行空间叠加，分析系统的衔接通畅性、空间融合性，强化生态、景观、风貌等多类型空间的保护和利用，以实现生活品质提升、特色魅力塑造、生态环境改善等各系统有机融合。三是基于评估结果和空间多维分析，实施多元空间提升，以存量空间为重点，结合单元内统筹，通过系统强化公共服务、市政和安全设施的支撑能力，优化提升城市环境品质、空间结构和功能效益，将存量空间作为空间载体，优化调整布局结构；同时，考虑更新改造的方式与可行性，实施功能复合布局，如市政设施用地与公园绿地、广场用地一体化布局。

平衡多方利益的实施政策建立。结合各地城市更新的实践，笔者建议，可通过三方面政策手段来实现公共利益和个体利益平衡：一是制定土地用途管制和空间管制的基本要求，在规

划中将单元开发建设用地与公共服务设施贡献用地进行捆绑，使详细规划成为协调多方利益主体的技术平台，落实具体的规划安排；二是构建产权管理相应的路径，并运用土地历史遗留问题处理、城市更新准入条件设定等政策工具，实现土地产权的优化配置；三是通过地价补缴和税费调节等方式，配置土地资源的经济杠杆和调节土地资源的收益分配。

构建精细治理的城市设计策略。笔者建议，城市设计应在底线约束的基础上，对特色化的空间目标和管控要素提出针对性要求，并保持适度的灵活性来应对需求的不确定性。对于空间形态已基本定型的存量地区，未来的城市设计应更多地通过有限的机会用地和空间更新资源带动发展，可采取“整散结合”的设计思维，既划定有条件建设区，又积极提升局部空间的存量价值。同时，城市设计内容还应考虑现状空间形态评价与风貌研

判，平衡宏观结构落实与微观局部引导的关系，强化可实施策略、政策机制保障、近期行动的可操作性。此外，考虑统筹协调不同主体间的资源、问题和诉求，可通过广泛的社会参与来形成可操作的设计行动方案。

构建强化落实的行动单元编制。城市更新行动单元主要侧重于优化完善更新项目的功能定位和空间功能布局、确定更新项目的规模指标、提出更新对象的更新规划措施等规划内容，强化行动单元的落地实施性。笔者建议，在更新项目及周边地区的分析研究中，可将城市更新单元详细规划的各类规划管控和引导要求细化分解到行动单元，作为更新实施项目方案设计和实施管理的依据，以确定更新项目的主导功能和建设规模、落实公共服务设施的配置要求、统筹更新地块的容积率配置及地下空间开发等管控要求。

(来源：中国土地)

正式批复！昌平区马池口地区街区控制性详细规划 (2022年—2035年)

本次规划区域位于昌平新城西部马池口地区，南部临近未来科学城。是昌平新城“一主三副、一带一廊”空间结构中重要的高铁站前片区功能组团，是展示昌平新城形象的重要门户区域。

为贯彻落实总体规划和分区规划要求，将规划区域打造成为交通枢纽一体化发展的示范区，发展站城一体的城市综合服务功能，承接科技研发

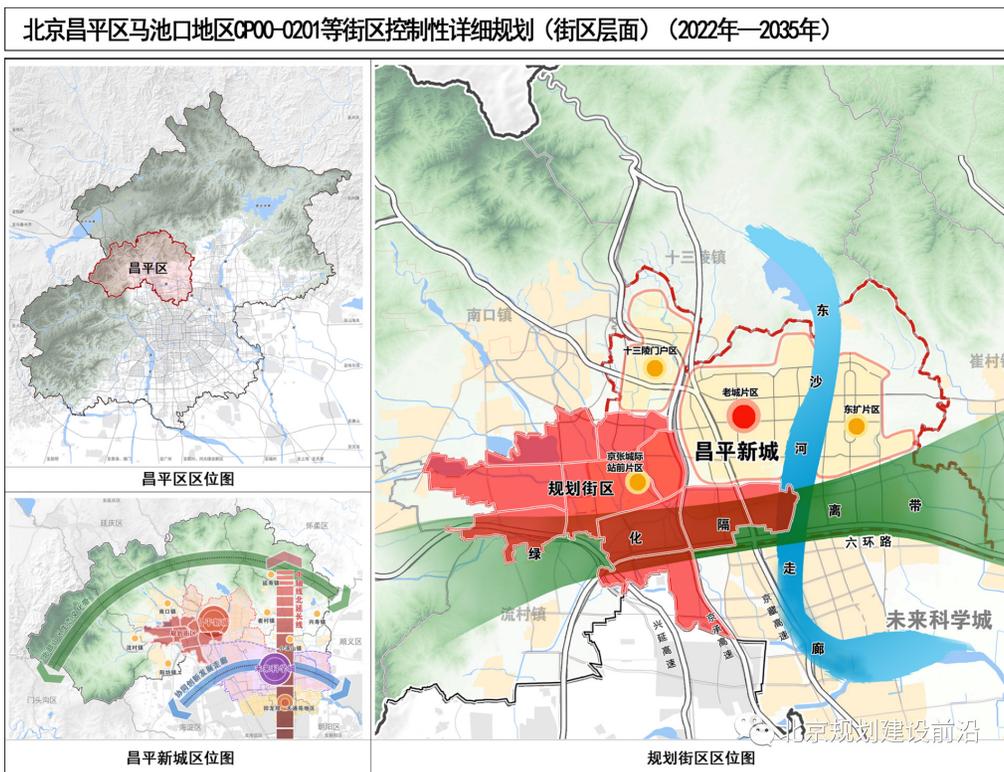
与成果转化，推进城乡一体化建设，提升区域生产、生活、生态空间品质，带动马池口地区整体高质量发展。昌平区政府会同市规划自然资源委开展了《北京昌平区马池口地区 CP00-0201 等街区控制性详细规划（街区层面）（2022年—2035年）》的编制工作。

一、规划范围

规划区域位于昌平新城西部马池口地区，南部临近未来科学城。规

划范围东至马池口镇界、京新高速，南至马池口镇界、北六环，西至马池口镇界，北至马池口镇界、京密引水渠北路（规划）。规划总面积约 5517.98 公顷。

规划范围内涉及马池口地区下辖的 18 个行政村，包括北小营村、上念头村、下念头村、宏道村、马池口村（由北方企业集团管理）、土城村、土楼村、葛村、丈头村、亭自庄村、



乃干屯村、辛店村、畜蚕屯村、横桥村、北庄户村、东闸村、西坨村、白浮村。

规划范围内包含 10 个街区，其中建设主导街区 4 个，分别为 CP00-0302、0401、0402、0701 街区，生态复合街区 6 个，分别为 CP00-0201、0202、0301、0601、0602、0702 街区。

二、功能定位

1. 建设主导街区

CP00-0302 街区定位为科技创新承载区，是支撑区域创新产业发展的核心区域，未来应依托北京大学昌平校区的技术创新驱动力，注重前沿技术突破，强化区域产业与未来科学城在医药健康、智能制造创新产业的协同发展，承接成果转化功能，同步提升商业商务等科技服务水平，建设成为兼具科教服务、科技研发、成果转化、文体休闲、居住等多种功能的产城融

合发展的科技园区。

CP00-0401 街区定位为宜居生活示范区，以居住及配套为主导功能，兼具轨道车辆段等重要交通基础设施功能。

CP00-0402 街区定位为站前综合服务区，依托京张高铁昌平站的集聚带动效应，打造融合多元功能的站前服务中心，形成特色门户区域，街区内同时兼具居住配套服务功能及部分研发生产、物流仓储功能。

CP00-0701 街区定位为宜居宜业发展区，以居住及配套为主导功能，依托紧邻未来科学城、中关村昌平园西区的区位优势，承接新一代信息技术、智能设备的研发生产、成果转化等功能。

2. 生态复合街区

以良好的生态环境为本底，优化乡村空间布局，凸显村庄秩序与山水

格局、自然环境的融合协调。加强农村环境综合治理，改善居民生产生活条件，提升服务管理水平，实现现代化生活与传统文化相得益彰，城市服务与田园风光内外兼备，建设绿色低碳田园美、生态宜居村庄美、健康舒适生活美的美丽乡村。

三、发展目标

以建设“科教融合产业区、站城融合服务区、文体融合消费区、城乡协同生态区”为目标，打造站城一体、科教引领、功能复合、活力共享的昌平新城门户区。产业发展上以医药健康和智能制造为核心，积极承接未来科学城适宜产业及外溢功能。

四、规模控制

统筹考虑规划区域与昌平新城、未来科学城的关系，优化区域人口结构，促进区域职住平衡。到 2035 年，规划范围内常住人口规模控制在 11.3

万人左右,就业岗位约为12.34万人。

严格落实用地规模管控要求,规划范围总用地面积约5517.98公顷,其中规划城乡建设用地规模上限约1738.36公顷,本次已落图规划城乡建设用地规模约1616.90公顷,特交水建设用地规模约754.75公顷,非建设用地规模约3146.33公顷。后续随规划实施可结合市区两级重点项目、三大设施建设等发展需求,在非建设用地上落实规划预留城乡建设用地规模。

五、整体空间结构

一核:站城活力核。以京张高铁和市域(郊)东北环线昌平站为核心,融合一系列城市服务功能和创新服务功能,打造城市服务新极核、新城西部新门户,同时强调铁路两侧城市空间的立体连接,形成多层次的活力空间体验。

一轴:产业协同轴。加强与昌平新城、未来科学城、生命科学园产业协同,布局医药健康、智能制造、数字经济等产业,形成产业协同发展轴,形成创新城区产业空间新模式,引导区域多元化、协同化发展。

两翼:站东发展翼、站西发展翼。以京张高铁和市域(郊)东北环线昌平站为核心,分为站东、站西两大发展翼。

多片区:包括产教研用片区、创新产业片区、文旅体验片区、产城融合片区、生态宜居片区、生态田园片区。

六、整体景观格局

构建“一轴、两带、七廊”的城乡景观格局。

七、重点地区规划

划定4类重点地区,分别为交通枢纽地区、重要河道滨水地区、公园及景观风貌区和重点功能区,所有重点地区均为二级重点地区。

八、历史文化保护与传承

充分挖掘马池口地区文化内涵,落实工业遗产与京张铁路文化带的保护要求,推动以工业文化、铁路文化、古建筑文化为主要内容的历史文化品牌建设。

规划范围内现有8处不可移动文物、2处古树和1处工业遗产。其中,区级文物保护单位4处,普查登记4处。4处昌平区文物保护单位为上念头村九圣庙(石刻)、亭自庄娘娘庙、东闸村关帝庙和军都故城;4处普查登记在册文物分别为葛村关帝庙、胡家砖窑、北京首钢红冶钢厂、昌平桥梁厂。2处古树为葛村古槐树。1处工业遗产为京张铁路历史线路。

九、蓝绿空间规划

加快骨干河道达标治理与堤防达标建设,推进蓄滞洪区实施,完善流域防洪体系。规划保留北沙河、幸福河、辛店河、京密引水渠等现状河道,建设南口、邓庄河等5处蓄滞洪区。

十、特色风貌

生态田园类风貌区:结合广袤的农业郊野风光,构建自然田园与村镇交融的和谐风貌,改善自然环境,引导发展都市农业,导入生态休闲功能,形成具有生态保育、休闲观光的生态田园风貌区。

活力村庄类风貌区:在尊重村庄原有特色风貌的基础上,紧密结合自然环境与田园农业,以林、水、宅、

田为主要元素,打造展现新时代的美丽乡村风貌。

创新城镇类风貌区:以现代都市为基调,打造体现时代精神与地域特色的创新城镇类风貌区,创新城镇类风貌区包括站前综合服务、研发中试、高端制造、创新研学、生态宜居、文旅休闲六大功能区。

十一、居住提升

优化住房供应结构,新增供应住房以商品住房为主,主要承载未来引入的科技创新人群、东部昌平新城地区人群及中心城区人口疏解的居住需求。结合创新人才的保障需求,适当增强共有产权住房、定向人才保障住房配比。

十二、产业发展

推动医药健康产业高端化、产业化发展;推动智能制造与装备产业数字化转型;促进文旅产业集群化发展。

十三、公共服务设施

完善医疗卫生服务网络,建设主导街区内社区卫生服务中心为主体,实现城市社区一刻钟服务圈全覆盖,提高居民就医便利性。预留综合医院用地,补充昌平西部地区综合医疗服务短板。

十四、综合交通规划

深化完善规划范围内骨干路网系统,构建“五横七纵”区域网络骨架。其中,“五横”为六环路、南孟路、水南路、昌流路、顺沙路,“七纵”为京新高速公路、京藏高速公路、亭阳路、神牛路、上念头东路、马池口中路、白浮东路。

(来源:北京规划建设前沿)

自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准》的通知(2023)

自然资规〔2023〕7号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门，各派驻地方的自然资源督察局：

《土地征收成片开发标准》已经部审议通过，现印发执行。

一、根据《土地管理法》第45条的规定，制定本标准。

本标准所称成片开发，是指在国土空间规划确定的城镇建设用地区域内，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。

二、土地征收成片开发应当坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进当地经济社会可持续发展。

三、县级以上地方人民政府应当按照《土地管理法》第45条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方案，纳入当地国民经济和社会发展规划，并报省级人民政府批准。

土地征收成片开发方案应当包括下列内容：

- (一) 成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况；
- (二) 成片开发的必要性、主要

用途和实现的功能；

(三) 成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划；

(四) 依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例；

(五) 成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估。

前款第(四)项规定的比例一般不低于40%，各市县的具体比例由省级人民政府根据各地情况差异确定。

县级以上地方人民政府编制土地征收成片开发方案时，应当充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见。

四、土地征收成片开发方案应当充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。未经集体经济组织的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，不得申请土地征收成片开发。

五、省级人民政府应当组织人大代表、政协委员和土地、规划、经济、法律、环保、产业等方面的专家组成专家委员会，对土地征收成片开发方案的科学性、必要性进行论证。论证结论应当作为批准土地征收成片开发

方案的重要依据。

国家自然资源督察机构、自然资源部、省级人民政府应当加强对土地征收成片开发工作的监管。

六、土地征收成片开发方案经批准后，应当严格按照方案确定的范围、时序安排组织实施。因国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划调整或者不可抗力等因素导致无法实施的，可按规定调整土地征收成片开发方案。成片开发方案调整涉及地块变化的，调整方案应报省级人民政府批准；调整仅涉及实施进度安排的，调整方案应报省级自然资源主管部门备案。调整后公益性用地比例应当符合规定要求，已实施征收的地块不得调出。

七、有下列情形之一的，不得批准土地征收成片开发方案：

- (一) 涉及占用永久基本农田的；
- (二) 市县区域内存在大量批而未供或者闲置土地的；
- (三) 各类开发区、城市新区土地利用效率低下的；
- (四) 已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的。

八、本标准自2023年11月5日起施行，有效期五年。

(来源：自然微论坛)

盘活农村存量建设用地方式的思路与对策

谭丽萍, 李勇. 盘活农村存量建设用地方式的思路与对策 [J]. 中国土地, 2023(10):44-47.

党的二十大报告提出, 深化农村土地制度改革, 赋予农民更加充分的财产权益。全面建设社会主义现代化国家, 最艰巨最繁重的任务依然在农村。农村建设用地的盘活利用, 是保证农村一二三产业融合发展的空间载体, 是推动农业农村优先发展、促进乡村振兴和城乡融合发展的关键。

近年来, 随着城镇化率的提高和农村人口的大量流失, 农村闲置或废弃建设用地屡见不鲜, “空心村”增多。第三次全国国土调查数据公报显示: 城镇村及工矿用地总面积 3530.64 万公顷, 其中村庄用地为 2193.56 万公顷, 占 62.13%; 交通运输用地总面积 955.31 万公顷, 其中农村道路为 476.50 万公顷, 占 49.88%; 建设用地总量为 4086 万公顷, 其中城镇用地总规模达到 1033 万公顷, 村庄用地总规模达 2193 万公顷。村庄用地规模是城镇用地规模的两倍多。此外, 农民合理住宅用地难以满足, 乡村的产业用地不足和基础公共服务设施建设尚不健全等问题亟须解决。

当前, 在保证耕地和永久基本农田、生态保护红线不突破的情况下, 增量发展的模式不可持续。如何盘活农村存量建设用地, 并以此优化农村空间布局、缓解农村人地矛盾、促进农村高质量发展, 显得尤为重要。

不同农村地区盘活存量建设用地的不同定位

根据区位、经济发展程度等因素, 我国农村可分为四类地区, 其主要特征如下。

大城市周边的农村地区。受大城市的辐射带动作用影响, 该地区更容易融入城市及其延伸的产业链, 建设用地价值较高, 且具有发展乡村旅游经济的天然潜力。其盘活目标在于提高农民财产权益, 同时提高大城市居住保障力度。

中小城市周边的农村地区。该地区离城市近, 建设用地需求较高, 经济发展空间较大, 但保障城市居民住房的需求不高。其盘活目标在于满足乡村产业需求、提高农民财产收益。

偏远且暂不具有经济发展潜力的农村地区。该地区人口外流程度较高, 建设用地需求较低。其盘活目标在于依据规划优化土地布局, 以提供更多农用地, 全面保障农民权益。

其他有经济发展潜力的农村地区。该地区具有经济发展潜力, 是县域经济增长的主要动力, 其中部分地区靠近旅游风景区, 环境本底条件好, 具有旅游潜力、历史文化特色。其盘活目标可定位于提高建设用地利用效率、提供更多的农用地。

农村存量建设用地盘活利用面临的问题

农村存量建设用地大体分为宅基地、集体经营性建设用地和农村公共设施用地三类。盘活农村存量建设用地主要存在以下难点。

农村建设用地节约集约利用效率有待提高。在城镇化快速发展的背景下, 农村大量宅基地处于闲置状态, 农民的生产生活方式发生了剧烈变革, 农村集体建设用地的功能、利用态势

也发生了显著变化。通过对全国 140 个村庄的调研分析发现, 2018 年, 农村宅基地闲置程度平均为 10.70%。随着城镇化程度的提高, 部分村庄“空心化”的现象也不断出现且程度逐年加深。

农村集体经营性建设用地的分散现状, 不利于盘活。很多集体经营性建设用地宗地面积小, 分布零散, 难以实现规模化利用, 且全国集体经营性建设用地大多分布于东部省份。

大部分农村地区缺乏盘活的资金和动力。目前, 市场对于农村集体经营性建设用地的需求较为有限, 且缺乏足够的资金用于前期开发整理, 盘活存量建设用地存在一定困难。

盘活农村存量建设用地的实现方式

围绕盘活农村存量建设用地的特点, 并结合社会经济阶段和趋势, 我国先后出台了一系列盘活利用农村存量建设用地的相关政策。其主要分为以下三种方式。

结合全域土地综合整治, 通过城乡建设用地增减挂钩指标周转方式, 盘活农村集体建设用地。增减挂钩是通过将农村建设用地整理为耕地、优化用地结构, 缓解城市土地资源不足, 改善农村生产生活条件, 统筹城乡发展。

通过入市实现集体经营性建设用地的盘活利用。集体经营性建设用地入市作为农村土地制度改革的关键一环, 旨在盘活农村存量建设用地、增加农民收入。从推进 33 个试点到《土地管理法》允许入市, 集体经营性建

设用地入市为构建城乡统一的建设用地市场、促进城乡融合发展奠定了较为成熟的政策基础。国务院印发的《“十四五”推进农业农村现代化规划》明确，可依法把有偿收回的闲置宅基地、废弃的集体公益性建设用地转变为集体经营性建设用地入市，这进一步拓展了其入市范围，为中西部省份集体经营性建设用地入市注入了新活力。在入市用途上，除了法律规定的工业、商业用途，可进一步探索集体经营性建设用地用于租赁住房建设。2023年3月，深化农村集体经营性建设用地入市试点启动。

通过制度创新推动闲置宅基地的盘活利用。闲置宅基地的盘活利用须全面考虑集体和农民的利益。宅基地“三权”分置思路的提出，为建设用地盘活利用提供了政策支持和理论支撑。2018年，《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》首次提出，适度放活宅基地和农民房屋使用权。2019年，农业农村部发布《关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》。

农村存量建设用地的差异化盘活方式

大城市周边农村地区的盘活思路。

中小城市周边农村地区的盘活思路。

暂不具有经济发展潜力的偏远农村地区的盘活思路。

其他具有一定经济发展潜力的农村地区的盘活思路。

盘活农村存量建设用地的制度保障

笔者认为，实践中需从源头规划的管控、市场机制的推进、监管机制的完善、部门政策间的联动等方面，

推进农村存量建设用地的盘活。

以国土空间规划为依据，优化建设用地布局。笔者建议，在盘活农村存量建设用地时，应科学研判村庄发展趋势，因地制宜地编制具有地方特色的详细规划，充分发挥国土空间规划的引领作用。

一是在县域层面的国土空间规划中，应紧扣产业发展规划，明确农村存量建设用地的盘活目标，包括集体建设用地入市的目标、宅基地制度改革的目标等，加强增减挂钩项目与国土空间规划的衔接。

二是在确保耕地面积不减少、质量有保证的前提下，应结合全域土地综合整治，优化集体建设用地布局。同时，在规划中应充分考虑、预留农村集体经营性建设用地入市的规模，并针对村民住宅、公共服务设施、农村一二三产业融合发展项目，明确项目用地布局及规模。

三是以国土空间规划为依据，将三条控制线（耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界）作为乡村建设不可逾越的红线，严格项目准入，优化用地结构。

充分利用市场手段，加快存量建设用地盘活。笔者建议，应构建以企业为主体、政府为导向的盘活模式，加大社会资本参与盘活农村存量建设用地的力度。

一是坚持政府作规划、把方向、建平台，不断完善集体土地交易规则，深化“放管服”改革，优化乡村营商环境，吸引社会资本，为盘活农村建设用地提供综合性解决方案。

二是探索不同领域创新构建政府和社会资本合作的典型模式，加强宣传

推广，形成示范带动全域开展的效应。

三是利用社会资本探索新业态，重点支持社会资本参与存量土地用于文旅、教育、养老等领域，提高农村存量建设用地的产出效益。

全面强化农村建设用地利用的监管机制。笔者建议，应针对农村发展用地的新特征，全面提升监管能力。

一是加强耕地保护监管。

二是完善全域土地综合整治、增减挂钩、集体经营性建设用地入市等政策的监管机制，不得违背农民意愿强制对其宅基地进行流转，保证其住有所居，不得以任何形式侵占农民集体的资产收益。

三是加强对新情况和新问题监管方式的研究。加强存量建设用地盘活的相关政策统筹。笔者建议，应加强相关政策间的统筹协调，共同推动农村建设用地的高效盘活。

一是在项目落地上，自然资源部、国家发展改革委、农业农村部等部门应加强联合，优化田园综合体、村庄建设项目、三产融合项目等审批环节，并创新服务方式，细化配套措施，加快项目落地落实。

二是在资金保障上，应加强自然资源主管部门、财政部门、金融部门之间的合作，加大探索农村相关信贷和保险业务，并推动产品创新研发，因地制宜创新特许经营、民办公助等方式，以提供充足的资金保障。

三是应加强农村相关政策之间的统筹，如加强与全域土地综合整治、生态修复、自然资源调查、不动产登记、节约集约利用、耕地保护等政策间的协调，形成盘活农村建设用地的政策合力。

（来源：中国土地）



| 责任 | 专业 | 创新 | 卓越 |

北京市房山新城投资有限责任公司
Beijing Fangshan Future City Investment Co., Ltd

北京市房山区长阳镇祥云街8号院1号楼
Building No.1, No.8 Court, Xiangyun Street, Changyang Town,
Fangshan District, Beijing, China
Tel: 010-57531041